Begründung

zum Bebauungsplan S 61, Blatt 2, Ortslage Troisdorf-Sieglar

Der Rat der Stadt beschließt in seiner Sitzung am 2.5.1972 den Bebauungsplan S 61, Blatt 2, gemäß § 2 (1) BBauG i.V. mit der 4. Durchführungsverordnung zum BBauG.
Die Offenlegung soll in der gleichen Sitzung beschlossen werden.

Es handelt sich dabei um ein Gebiet zwischen dem Mühlengraben, der Mühlenstraße, Straße "Am Wehrwasser", Alemannenstraße, bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 8, Nr. 157, dieser folgend bis zum Auftreffen auf die nordwestliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nr. 127, entlang der nordwestlichen Grenze des v.g. Grundstückes bis in Höhe der südlichen Parzellengrenze desselben Grundstückes, dieser wiederum folgend, bis zur westlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nr. 199, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Bei Zugrundelegung eines wirtschaftlichen Erschließungssystems, das u.a. auch den Ausbau des Schmelzer Weges durch das Landesstraßenbauamt berücksichtigt, ist beabsichtigt, in Form kombinierter Wohnsammelstraßen und fußläufiger Zonen eine überwiegend eingeschossige Bebauung in wirtschaftlich vertretbarer Grundstücksgrößenordnung auszuweisen. Städtebaulich markante Situationen sollen dagegen durch eine bis zu 3 Vollgeschossen vorgesehene Bebauung betont werden.
Die ausgewiesenen privaten Freiflächen dienen z.T. - wie auch im Bebauungsplan besonders berücksichtigt - dem Nachweis der Stellplätze wie auch den gemäß Satzung nachzuweisenden privaten Kinderspielplätzen. Im nördlichen Bereich, zwischen der Alemannenstraße und dem Schmelzer Weg, ist an eine bis zu achtgeschossige Bebauung in differenzierter Form gedacht, die ca. 93 Wohneinheiten in den Obergeschossen und im Erdgeschoß Ladenflächen für den Nahbedarf enthalten soll. Die Gesamtmaßnahme des Bebauungsplanentwurfes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und liegt bezüglich der Einwohnerdichten im Rahmen des Dichteschemas, das in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan als Anlage geführt wird. Die Einwohnerdichte beträgt für den gesamten Planbereich im Mittel ca. 90 EW/ha.

Die Energieversorgung ist durch das RWE und die Rhenag sichergestellt.

Anregungen vonseiten der Träger öffentlicher Belange sind anläßlich des Anhörungstermins vom 14.3.1972 nicht geäußert worden.

Mit dem Bebauungsplan S 61, Blatt 2, werden gleichzeitig bodenordnende Maßnahmen bezweckt, wobei dieser Bebauungsplanentwurf Grundlage evtl. notwendig werdender Umlegungs- und Enteignungsverfahren i.S. des BBauG sein soll.

Die Festsetzungen betreffend der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geschehen gemäß § 9 BBauG, § 103 BauO NW i.V. mit der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.04.1970.

Die Kosten für die Durchführung der Maßnahme können überschläglich wie folgt angegeben werden:

Grunderwerbskosten	ca.	936.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	724.900,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	240.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	486.800,-- DM
Sonstiges	ca.	72.300,-- DM
Insgesamt		2.450.000,-- DM

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1) BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 10.6.1964 durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 2.5.1972 aufgestellt worden.
Grundlage hierzu bildet § 9 (6) BBauG.

Troisdorf-Sieglar, den 2.5.1972

Stadtplanung Bürgermeister